

## **E. Staal Ejendomme ApS**

**Louisevænget 13**

**5270 Odense N**

CVR-nr. 37 09 80 00

### **Årsrapport 2015**

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 9/3 2016

---

Erich Staal Hansen  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for E. Staal Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. marts 2016

**Direktion**

Erich Staal Hansen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### *Til kapitalejeren i E. Staal Ejendomme ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for E. Staal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 2. marts 2016

### **RSM plus P/S**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Mette Berntsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	E. Staal Ejendomme ApS Louisevænget 13 5270 Odense N CVR-nr.: 37 09 80 00 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 16. september 2015 Hjemsted: Odense
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og administration af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.
<b>Direktion</b>	Erich Staal Hansen
<b>Revision</b>	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Fælledvej 3 5000 Odense C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E. Staal Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

**Anvendt regnskabspraksis**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>271.112</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-56.514</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>214.598</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-29.187</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>185.411</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-42.867</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>142.544</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>142.544</u>
		<b><u>142.544</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	Primo balance kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3		
Grunde og bygninger		2.547.827	2.468.430
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>1.416</u>
		<u>2.547.827</u>	<u>2.469.846</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.547.827</b></u>	<u><b>2.469.846</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Likvide beholdninger		<u>40.277</u>	<u>52.241</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>40.277</b></u>	<u><b>52.241</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>2.588.104</b></u></u>	<u><u><b>2.522.087</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	Primo balance kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	4		
Selskabskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		812.754	812.754
Overført resultat		122.714	0
		<u>122.714</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>985.468</u></b>	<b><u>862.754</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>143.211</u>	<u>133.056</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>143.211</u></b>	<b><u>133.056</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Banklån		194.300	244.300
Gæld til realkreditinstitutter		1.014.224	1.078.823
		<u>1.014.224</u>	<u>1.078.823</u>
		<u>1.208.524</u>	<u>1.323.123</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	115.000	115.000
Banker		9	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.100	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.223	0
Selskabsskat		32.712	38.836
Anden gæld		34.857	39.318
		<u>34.857</u>	<u>39.318</u>
		<u>250.901</u>	<u>203.154</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.459.425</u></b>	<b><u>1.526.277</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>2.588.104</u></b>	<b><u>2.522.087</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsregnskabet

	2015	
	kr.	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger		<u>29.187</u>
		<b><u>29.187</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat		32.712
Regulering af udskudt skat		<u>10.155</u>
		<b><u>42.867</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygning- er	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar	2.826.115	10.000
Tilgang i årets løb	<u>134.495</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>2.960.610</u>	<u>10.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	357.685	8.584
Årets afskrivninger	<u>55.098</u>	<u>1.416</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>412.783</u>	<u>10.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>2.547.827</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	50.000	812.754	0	862.754
Omkostninger ved kapitalændringer og udbytteudlodninger	0	0	-19.830	-19.830
Årets resultat	0	0	142.544	142.544
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>812.754</b>	<b>122.714</b>	<b>985.468</b>

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

2015

kr.

### 5 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	143.211
	<b>143.211</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån	294.300	244.300	50.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.143.823	1.079.224	65.000	754.000
	<b>1.438.123</b>	<b>1.323.524</b>	<b>115.000</b>	<b>754.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erich Staal Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 2.548.

Til sikkerhed for mellemværende med bank er der afgivet skadesløsbrev tkr. 1.400 i ejendommen Industrivej 9, 5492 Vissenbjerg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/ udgør tkr. 2.548.